

SENADO DE PUERTO RICO

P. del. S. 1649

24 de mayo de 2010

Presentado por la señora *Raschke Martínez* (Por Petición)

Referido a la Comisión de Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para enmendar la Sección 15 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, a los fines de aclarar y establecer los mismos derechos y obligaciones a los propietarios de viviendas de uso residencial en una comunidad que quedaron excluidos del área del cierre debido a que su propiedad no se encuentra ubicada dentro de la demarcación geográfica del área sujeta a un sistema de control de acceso; y para otros asuntos afines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, dispuso en términos generales autorizar a los municipios de Puerto Rico a conceder permisos o autorizaciones para el control del tráfico de vehículos de motor y el uso público de las calles en urbanizaciones y comunidades residenciales públicas o privadas que tengan un solo acceso o que tengan más de un acceso, pero que no constituyan una vía de paso o de comunicación por el que se tenga que transitar para llegar a otras comunidades; para establecer condiciones para su concesión y para autorizar a la Junta de Planificación a adoptar reglamentación.

Mediante la implantación para el control de acceso, las calles residenciales preservaron su carácter público y se les permitió a los residentes de las comunidades establecer medios para controlar el tráfico de vehículos y el acceso a las mismas. La Ley Núm. 21, *supra*, sin duda alguna en ocasiones ha traído debates, los cuales requiere el que se sopesen el interés de los ciudadanos, *vis a vis* con los derechos de propiedad y de libertad de expresión de otros, al igual

que el de aquellos residentes que se oponen al control de acceso ó a los términos del mismo. La Ley Núm. 21, *supra*, así como el Reglamento de la Junta de Planificación de Puerto Rico y las ordenanzas municipales, intentan armonizar entre estos intereses. Véase Caquíás Mendoza v. Asoc. de Residentes de Mansiones de Río Piedras, 134 D.P.R. 181 (1993). En Caquíás Mendoza v. Asoc. de Residentes de Mansiones de Río Piedras, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, estableció que inclusive los vecinos que se opongan al sistema de control de acceso tendrán exactamente los mismos derechos que los vecinos que han apoyado el sistema de control de acceso y que contribuyan económicamente a su mantenimiento.

Debido al desarrollo de más comunidades, se implantan más sistemas de control de acceso. Pero todavía en ocasiones, debido a la demarcación del área de control, se han visto afectados residentes, previo al establecimiento del control de acceso de la comunidad. Estos, cuyas propiedades se encuentran fuera de dicha área, pudieran ver privados de derechos y obligaciones que hubieren adquirido previo a la implantación del sistema de control de acceso.

Por tanto, entiende meritorio la Asamblea Legislativa de Puerto Rico enmendar la Ley Núm. 21, *supra*, en aras de aclarar derechos y obligaciones en beneficio de todas las comunidades residenciales.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Artículo 1.-Se enmienda el Sección 15 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987,
- 2 según enmendada, para que lea:
- 3 “Sección 15.-.
- 4 Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del
- 5 sistema de control de acceso *o aquellos cuya propiedad o inmueble con uso*
- 6 *residencial ubica dentro de la comunidad identificada, pero que haya quedado fuera*
- 7 *del área de acceso controlado*, no estarán obligados al pago de cuotas para el
- 8 establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema; excepto en
- 9 aquellos casos en que se comprometan a dichos pagos mediante contrato escrito.
- 10 Cuando así se comprometan, estos propietarios estarán sujetos a las obligaciones y

1 disposiciones de la Sección 10 de esta Ley. Todo propietario *de una unidad*
2 *residencial* o residente *de la comunidad* tendrá acceso al área sujeta al control de
3 acceso en igualdad de condiciones y **[todo propietario]** *podrá adquirir mediante el*
4 *pago correspondiente las llaves, el método o mecanismo, sea electrónico o manual,*
5 *para el acceso. Todo propietario de una unidad residencial que no haya autorizado*
6 *el control de acceso o aquellos cuya propiedad ubica dentro de la comunidad*
7 *identificada pero que haya quedado fuera del área controlada en todo o parte, podrá*
8 participar con voz y voto en las asambleas generales que celebre el Consejo, Junta o
9 Asociación de Residentes, **[independientemente de que sea o no miembro de dicho**
10 **organismo]** *y podrá ser electo y ocupar puestos en la directiva de dicho organismo.”*

11 Artículo 2.- Se excluye expresamente de las disposiciones de esta Ley, aquellas
12 propiedades de las comunidades o urbanizaciones identificadas cuyo uso no sea residencial y
13 las propiedades bajo la Ley de Condominios de Puerto Rico.

14 Artículo 3.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.